



Direction du Logement et de l'Habitat

**2021 DLH 416** - Réalisation, 42-48 rue de Picpus (12<sup>e</sup>) d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 549 755 euros).

## PROJET DE DELIBERATION

### EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La SAS SPN (détenue par Emerige Résidentiel, Naxicap et banque Populaire) a acquis fin 2017 un ensemble de terrains sis 42-48 rue Picpus Paris 12<sup>ème</sup> en vue d'y construire une opération mixte (logements, tiers lieux, bureaux, crèche, salle de sport). Cet ensemble d'une superficie de 10 358 m<sup>2</sup> est occupé actuellement par la société Garage Nation (concession Renault). Une partie des parcelles de l'assiette foncière (CH 19 et 20) est grevée d'une servitude LS 60-60. Pour cette raison, à la suite d'un portage foncier par l'EPFIF visant à sécuriser le montage financier de l'opération, une promesse synallagmatique de vente de l'ensemble au profit d'Emerige Résidentiel a été signée intégrant parmi les conditions essentielles et déterminantes la substitution d'un bailleur social dans le bénéfice partiel de la promesse afin de réaliser la partie logement social. Dans ce cadre, la Ville de Paris a désigné Paris Habitat pour se substituer dans le bénéfice de la promesse et pour acquérir les droits à construire sur la partie de l'emprise réservée aux logements sociaux.

Paris Habitat propose ainsi de réaliser une opération de construction de 76 logements sociaux, comprenant 23 PLA I (dont deux PLAI adaptés), 30 PLUS et 23 PLS, deux commerces ainsi qu'un espace classé en CINASPIC qui pourra être dédié à une maison de santé.

Le présent projet a pour objet de vous soumettre les conditions de cette réalisation.

## I. PRESENTATION DU PROGRAMME :

Le programme est détaillé dans la fiche technique jointe. Les principales caractéristiques sont les suivantes :

### 1°) Description du projet immobilier

Le terrain est actuellement occupé par une concession Renault, qui comprend un garage, un espace de vente, un espace de réparations, une station-service et par un hôtel particulier en R+2 dit la Maison Marani.

Le projet prévoit, sur l'emprise du garage, la réalisation d'une programmation en réponse aux besoins du quartier : développement d'une offre de logements diversifiée (logements sociaux et en accession), centre de santé, salle de sport, bureaux, commerces. L'hôtel particulier bénéficiera d'une réhabilitation et sera transformé en tiers lieu.

Le projet permettra une large déminéralisation de la parcelle (état actuel 98%) par la création 3 915 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine terre qui accueilleront de vastes espaces verts dont un jardin central ouvert au public de 1 890m<sup>2</sup>.

112 arbres seront plantés en tenant compte des besoins de stratification des végétaux et les toitures seront également végétalisées avec une épaisseur de substrat maximisée (jusqu'à 80 cm).

Les bâtiments E et F accueilleront le projet de logements sociaux pérennes de Paris Habitat.

### 2°) Démarche développement durable du projet

Le programme développé par Paris Habitat sur les bâtiments E et F sera particulièrement vertueux d'un point de vue du développement durable.

Dans le cadre du Plan Climat Air Énergie de la Ville de Paris, le projet devra atteindre une consommation maximale de 50 kWh/m<sup>2</sup>SHONRT/an et être labellisé Effinergie BEPOS. Le coefficient Bbio sera inférieur de 40% à la RT 2012.

En complément, l'opération fera l'objet d'une certification NF Habitat HQE Paris, et obtiendra le label E3C1.

Le mode constructif sera écoresponsable et cherchera à limiter son empreinte carbone avec notamment la réalisation :

- des façades à ossatures bois, des parements bois et terre cuite ;
- des menuiseries extérieures en bois ;
- des isolants biosourcés ;
- l'installation d'une centrale photovoltaïque en toiture.

### 3°) Description du programme de logements

Le programme comportera :

23 logements PLA I, dont 2 logements en PLA I adaptés, d'une surface utile totale de 1 591,15 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 29 m<sup>2</sup>
- 3 T2 d'une surface moyenne d'environ 51 m<sup>2</sup>
- 11 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m<sup>2</sup>
- 8 T4 d'une surface moyenne d'environ 84 m<sup>2</sup>

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,22 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021.

Les PLAI adaptés seront destinés à loger des ménages fragiles rencontrant des difficultés non seulement économiques, mais aussi sociales et dont la situation nécessite la proposition d'un habitat à loyer et charges maîtrisés, ainsi que une gestion locative adaptée et, le cas échéant, un accompagnement.

30 logements PLUS, d'une surface utile totale de 2044,65 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface d'environ 37 m<sup>2</sup> ;
- 1 T1bis d'une surface d'environ 38 m<sup>2</sup> ;
- 5 T2 d'une surface moyenne d'environ 51 m<sup>2</sup> ;
- 12 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m<sup>2</sup> ;
- 11 T4 d'une surface moyenne d'environ 83 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 6,99 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021.

23 logements PLS, d'une surface utile totale de 1517,15 m<sup>2</sup>, se décomposant en :

- 1 T1 d'une surface moyenne d'environ 38 m<sup>2</sup> ;
- 4 T2 d'une surface moyenne d'environ 51 m<sup>2</sup> ;
- 15 T3 d'une surface moyenne d'environ 67 m<sup>2</sup> ;
- 3 T4 d'une surface moyenne d'environ 90 m<sup>2</sup>.

Le loyer mensuel moyen de ces logements est calculé sur la base réglementaire de 13,63 euros/m<sup>2</sup> utile en valeur janvier 2021

Deux commerces, d'une surface utile totale de 736.4 m<sup>2</sup> et d'un loyer qui serait fixé sur une base mensuelle prévisionnelle de 21,8 €/m<sup>2</sup> HT HC.

Un centre de santé, d'une surface utile d'environ 154 m<sup>2</sup>, dont le loyer prévisionnel serait fixé sur une base mensuelle de 12,5 €/m<sup>2</sup> HT HC. Ce niveau de loyer a été adapté à la destination prévisionnelle du site (activité non concurrentielle et sociale exercée par un regroupement de médecins conventionnés en secteur 1).

## II. FINANCEMENT DU PROGRAMME :

### 1°) Prix de revient prévisionnel

Le coût global de l'opération est évalué à 27 722 064 euros dont 24 053 464 euros pour la partie logements (soit 4 668 euros/m<sup>2</sup> de surface utile), se décomposant ainsi :

DEPENSES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Charge foncière	2 934 946	3 942 889	2 925 652	<b>9 803 487</b>	1 687 382	11 490 869
Travaux	3 559 658	4 769 303	3 538 880	<b>11 867 841</b>	1 694 196	13 562 037
Honoraires/Divers	650 509	981 713	749 914	<b>2 382 136</b>	287 022	2 669 158
<b>TOTAL</b>	<b>7 145 113</b>	<b>9 693 905</b>	<b>7 214 446</b>	<b>24 053 464</b>	<b>3 668 600</b>	<b>27 722 064</b>

### 2°) Le financement

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

RECETTES (en euros)	PLA-I	PLUS	PLS	TOTAL Logements	Locaux d'activités	TOTAL Opération
Prêt CDC (40 ans)	1 049 842	3 042 081	3 527 852	<b>7 619 775</b>	-	7 619 775
Prêt foncier CDC (60 ans)	1 750 539	2 249 461	-	<b>4 000 000</b>	-	4 000 000
Prêt Employeurs sur le programme	200 000	300 000	250 000	<b>750 000</b>	-	750 000
Subvention Action Logement	161 000	75 000	-	<b>236 000</b>	-	236 000
Subvention principale Etat	671 629	346 369	-	<b>1 017 998</b>	-	1 017 998
Prime d'insertion	537 303	-	-	<b>537 303</b>	-	537 303
Subvention foncière Etat	891 606	1 145 723	1 019 374	<b>3 056 703</b>	-	3 056 703
Subvention Etat PLAI adaptés	37 260	-	-	<b>37 260</b>	-	37 260
Prêt amortissable Action logement	1 225 000	1 225 000	-	<b>2 450 000</b>	-	2 450 000
Subvention Ville de Paris	-	-	1 549 755	<b>1 549 755</b>	-	1 549 755
Fonds propres	558 987	1 107 282	695 374	<b>2 361 643</b>	-	2 361 643
Autres (intérêts de préfinancement)	61 947	202 989	172 091	<b>437 027</b>	-	437 027
Prêt bancaire commerces	-	-	-	-	3 668 600	3 668 600
<b>TOTAL</b>	<b>7 145 113</b>	<b>9 693 905</b>	<b>7 214 446</b>	<b>24 053 464</b>	<b>3 668 600</b>	<b>27 722 064</b>

### 3°) Les droits de réservation

Il est rappelé que le conventionnement des logements ouvre droit, pour les résidents, en fonction de leurs ressources, à l'aide personnalisée au logement et que, conformément à

l'article R 331-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, 30 % au moins des logements PLUS devront être attribués à des personnes sous plafonds de ressources PLA-I.

En contrepartie du conventionnement à l'APL, et des participations apportées par les cofinanceurs, les droits de réservation seront ainsi répartis :

Préfecture de Paris : 23 logements (7 PLA I - 9 PLUS - 7 PLS) ;

Employeurs : 15 droits uniques de réservation (4 PLA I - 6 PLUS - 5 PLS) ;

Ville de Paris : 38 logements (12 PLA I - 15 PLUS - 11 PLS)

Je vous propose en conséquence :

d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme précité, et d'accorder à Paris Habitat une subvention d'un montant maximum de 1 549 755 euros ;

d'accorder la garantie de la Ville aux emprunts à souscrire par Paris Habitat pour le financement des logements.

Je vous prie, Mesdames, Messieurs, de bien vouloir délibérer.

La Maire de Paris



**2021 DLH 416 - 1** Réalisation, 42-48 rue de Picpus (12e) d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) par Paris Habitat - Subvention (1 549 755 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'approuver la participation de la Ville de Paris au financement du programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) à réaliser par Paris Habitat au 42-48 rue de Picpus ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : Est approuvée la réalisation au 42-48 rue de Picpus (12e) du programme de construction comportant 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) par Paris Habitat.

Article 2 : Est approuvée la participation de la Ville de Paris au financement du programme visé à l'article 1. Pour ce programme, Paris Habitat bénéficiera d'une subvention municipale d'un montant maximum global de 1 549 755 euros ; cette dépense sera inscrite au budget de la Ville de Paris.

Article 3 : Dans le cadre de la démarche « bâtiments durables », le projet devra respecter les objectifs du Plan Climat Air Énergie de Paris en termes de performance environnementale et les exigences de certification de l'opération.

Article 4 : 38 logements seront réservés à des candidats locataires désignés par la Ville de Paris pour une durée de 65 ans.

Article 5 : Madame la Maire de Paris est autorisée à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités de versement de la participation de la Ville de Paris au financement du programme et, conformément à l'article L 441-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, les modalités d'exercice des droits de réservation de la Ville de Paris, dont la durée sera de 65 ans. Cette convention comportera en outre l'engagement de l'organisme de ne procéder à aucune cession de logement locatif sur le territoire parisien, sauf avis favorable donné par la Ville de Paris en application des articles L 443-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation.

2021 DLH 416 - 2 Réalisation, 42-48 rue de Picpus (12e) d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLAI et PLUS par la Ville (8 091 923 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLAI-PLUS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) à réaliser au 42-48 rue de Picpus (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 23 logements PLAI situés 42-48 rue de Picpus, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI
Montant	1 049 842 €
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt - marge fixe de 0.2% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLAI travaux est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLAI foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 23 logements PLAI situés 42-48 rue de Picpus (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLAI foncier
Montant	1 750 539 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois

Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,25%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLAI foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 3 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS, à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 30 logements PLUS situés 42-48 rue de Picpus (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS
Montant	3 042 081 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0.6%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLUS travaux est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 4 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLUS foncier à souscrire par Paris Habitat auprès de la Caisse des Dépôts et des Consignations, destiné à financer la création de 30 logements PLUS situés 42-48 rue de Picpus (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLUS foncier
Montant	2 249 461 euros
Durée totale	62 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 0,25%  <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLUS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 5 : Au cas où Paris Habitat, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé des prêts survenu conformément aux conditions contractuelles des prêts, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières des contrats,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 6 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 7 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris, aux contrats d'emprunt concernés par la garantie visée aux articles 1, 2, 3 et 4 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 8 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels.

2021 DLH 416 - 3 Réalisation, 42-48 rue de Picpus (12e) d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) par Paris Habitat - Garantie des prêts PLS par la Ville (3 527 852 euros).

Le Conseil de Paris,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation ;

Vu le projet de délibération en date du \_\_\_\_\_ par lequel la Maire de Paris lui propose d'accorder la garantie de la Ville de Paris pour le service des intérêts et l'amortissement de prêts PLS à contracter par Paris Habitat en vue du financement d'un programme de construction de 76 logements sociaux (23 PLA I - 30 PLUS - 23 PLS) à réaliser au 42-48 rue de Picpus (12e) ;

Vu l'avis du Conseil du 12e arrondissement en date du \_\_\_\_\_

Sur le rapport présenté par M. Ian BROSSAT, au nom de la 5e Commission,

Délibère :

Article 1 : La Ville de Paris garantit, pour la totalité de sa durée, le service des intérêts et l'amortissement du prêt PLS, à souscrire par Paris Habitat auprès d'un organisme bancaire agréé, destiné à financer la création de 23 logements PLS situés 42-48 rue de Picpus (12e), dont les caractéristiques sont les suivantes :

Type de prêt	PLS
Montant	3 527 852 euros
Durée totale	42 ans
Dont durée de la phase de préfinancement	24 mois
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux de l'index en vigueur à la date d'effet du contrat de prêt + marge fixe de 1,11% <i>Révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation de l'index sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%</i>

Cette garantie PLS foncier est accordée sous réserve de la conclusion du contrat dans un délai de 3 ans à compter du jour de la notification de la présente délibération.

Article 2 : Au cas où Paris Habitat, pour quelque motif que ce soit, ne s'acquitterait pas :

- des sommes dues (capital et intérêts) aux échéances convenues ;
- des intérêts moratoires encourus ;
- en cas de remboursement anticipé du prêt survenu conformément aux conditions contractuelles du prêt, des intérêts courus contractuels, indemnités ou pénalités éventuellement dues conformément aux conditions financières du contrat,

la Ville de Paris s'engage à en effectuer le paiement en ses lieu et place sur simple demande de l'établissement prêteur adressée par lettre missive, sans jamais pouvoir opposer le défaut de mise en recouvrement des impôts dont la création est prévue ci-dessous, ni exiger que l'établissement prêteur ne discute au préalable l'organisme défaillant.

Article 3 : Les charges de la garantie ainsi accordée seront couvertes éventuellement par un prélèvement sur les ressources générales du budget et, en cas d'insuffisance de celles-ci et à

concurrence des sommes nécessaires, par une augmentation corrélative des taux des taxes foncières, de la taxe d'habitation, ainsi que de la cotisation foncière des entreprises.

Article 4 : Madame la Maire de Paris est autorisée à intervenir, au nom de la Ville de Paris au contrat d'emprunt concerné par la garantie visée à l'article 1 de la présente délibération et à conclure avec Paris Habitat la convention fixant les modalités d'exercice éventuel de cette garantie.

Article 5 : Les montants et conditions définitives du contrat d'emprunt seront communiqués au Conseil de Paris à l'occasion du vote des documents budgétaires annuels